

Handläggare
Karin Sandler Djerf
Tel. 08-508 876 43**Till**
Exploateringsnämnden
2026-01-22

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheterna Enigheten 25 och Mariehäll 1:10 i Mariehäll med Peab Bostad AB. Exploateringsavtal och försäljning av mark, för bostäder inom fastigheten Enigheten 26 och Mariehäll 1:10 i Mariehäll med Peab Bostad AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande av exploatering inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 samt fastigheterna Enigheten 25, Enigheten 26, Hingsten 1, Hingsten 2, Linaberg 25 och Linaberg 36 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande av projektet Enigheten och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 132,2 miljoner kronor, en projektinkomst om 39,7 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 160,1 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Mariehäll 1:10 och Enigheten 25 till Peab Bostad AB med en preliminär köpeskilling om totalt cirka 126,7 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringsavtal med Peab Bostad AB avseende exploatering inom fastigheten Enigheten 26 och del av Mariehäll 1:10 och ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal i enlighet med detta utlåtande.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller genomförandebeslut med tillhörande avtal för att reglera exploateringen inom fastigheterna Enigheten 25, Enigheten 26, Hingsten 1 och Hingsten 2, Linaberg 25, Linaberg 36 samt del av Mariehäll 1:10. Fastigheterna ligger inom stadsdelen Mariehäll.

Exploateringen omfattar totalt cirka 320 bostäder varav en gruppbostad, en förskola om fem avdelningar och cirka 500 kvm ljus BTA kommersiella lokaler samt nya parkytor.

Exploateringen tillför nya bostäder utmed Bällstavägen och genom lokaler i bottenvåningen möjliggör den nya bebyggelsen att Bällstavägen kan utvecklas till ett urbant stråk.

För att genomföra exploateringen behöver ett antal genomförandeavtal tecknas.

- En överenskommelse om exploatering med försäljning av mark med Peab Bostad AB (nedan kallad Peab) för cirka 158 bostadsrättslägenheter, inklusive en gruppbostad, samt en förskola.

- Ett exploateringsavtal med Peab om exploateringen av cirka 118 lägenheter.
- Ett tilläggsavtal till exploateringsavtal med AB Stockholms hem tecknas för genomförandet av en ny park.
- Ett exploateringsavtal med Tegelbergs Fastigheter AB om exploatering av cirka 45 bostadsrättslägenheter.

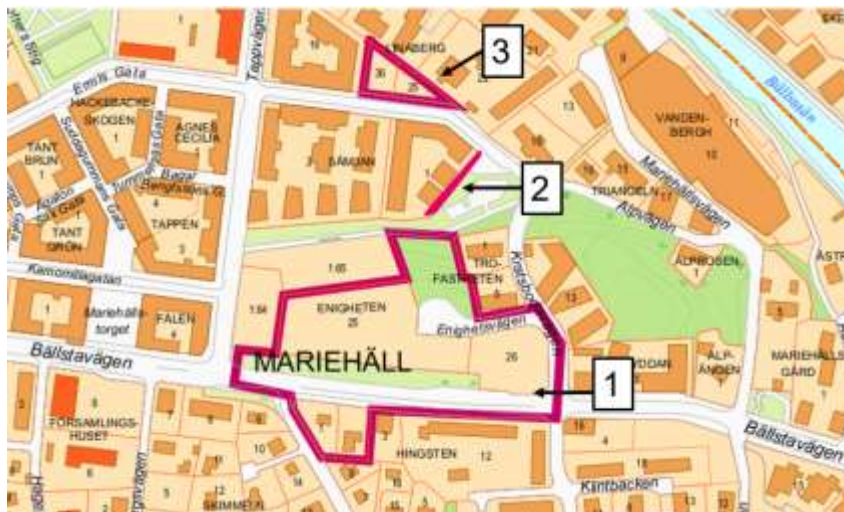
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 28 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 132,2 miljoner kronor. Av dessa utgör 7,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 39,7 miljoner kronor varav 0 miljoner kronor utgör inkomster som redovisas som driftintäkter och 34,8 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 124 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 160,1 miljoner kronor.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till exploateringen eftersom den ger ett tillskott av bostäder i ett redan utvecklat kollektivtrafikhärla område.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret att tagit fram ett förslag till detaljplan, Dp 2020-09402 för fastigheterna Enigheten 25 och 26 m.fl. i Mariehäll. Detaljplanen omfattar fastigheter belägna inom tre olika områden inom stadsdelen Mariehäll, se figur 1 och tabell över berörda fastigheter. Det här ärendet beskriver genomförandeavtalen kopplade till dessa berörda fastigheter samt de ekonomiska förutsättningarna för staden.



Figur 1. Områden inom Mariehäll som omfattas av förslag till detaljplan samt detta ärende.

	Berörda fastigheter	Lagfaren ägare
Område 1	Enigheten 25	Stockholms stad (Peab Bostad AB tomträttshavare)
	Enigheten 26	Peab Bostad AB
	Mariehäll 1:10	Stockholms stad
	Hingsten 1	Tegelbergs Fastigheter AB
	Hingsten 2	Tegelbergs Fastigheter AB
Område 2	Sämjan 1	Brf Travkusken
	Mariehäll 1:10	Stockholms stad
Område 3	Linaberg 25	Stockholms stad
	Linaberg 26	AB Stockholmshem

Tabell över berörda fastigheter.

Enigheten 25 och del av Mariehäll 1:10 – bakgrund till överenskommelse om exploatering

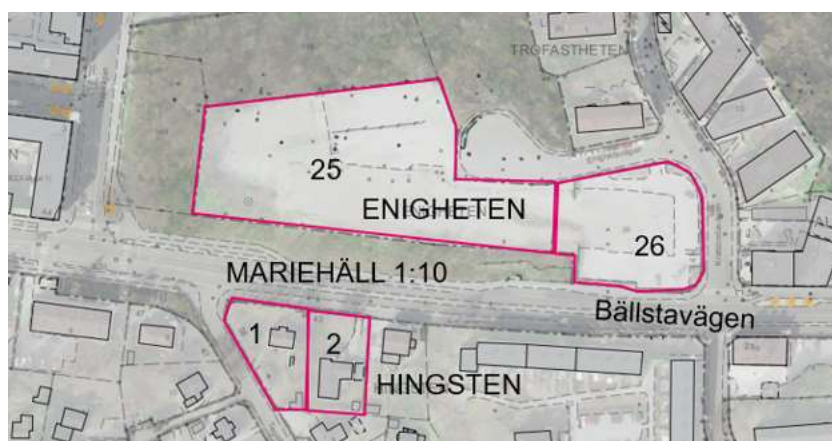
Peab Bostad AB (nedan kallad Peab) är tomträttsinnehavare av fastigheten Enigheten 25 som idag är planlagd för ändamålen industri och kontor. Exploateringsnämnden fattade i oktober 2020 beslut om att teckna markanvisningsavtal med Peab i syfte att gemensamt verka för en utveckling av fastigheten Enigheten 25 och del av Mariehäll 1:10 för bostäder och förskola. Berörd del av Mariehäll 1:10 utgör idag allmän plats i form av en kuperad slänt utmed Bällstavägen. Tidigare byggnader inom Enigheten 25 är rivna.

Enigheten 26 och del av Mariehäll 1:10 – bakgrund till exploateringsavtal

Peab är lagfaren ägare av fastigheten Enigheten 26 som ligger intill Enigheten 25. Även Enigheten 26 är idag planlagd för ändamålen industri och kontor. I oktober 2020 tecknades ett föravtal med Peab med anledning av att Peab önskar utveckla fastigheten Enigheten 26 för bostadsändamål. Tidigare byggnader inom Enigheten 26 är rivna.

Hingsten 1 och Hingsten 2 – bakgrund till exploateringsavtal

Fastigheterna Hingsten 1 och Hingsten 2 ägs av bolaget Tegelbergs Fastigheter AB. Fastigheterna är enligt gällande detaljplan planlagda för bostadsändamål för fristående bostadshus i två våningar. Förslag till ny detaljplan möjliggör för flerbostadshus. I maj 2021 tecknades ett föravtal med dåvarande ägare av Hingsten 1, Mariehälsstugan Fastighets AB, samt ett föravtal med dåvarande ägare av Hingsten 2, Lägerplatsen Fastigheter AB. Mariehälsstugan Fastighets AB och Lägerplatsen Fastigheter AB har därefter fusionerats in i Tegelbergs Fastigheter AB.



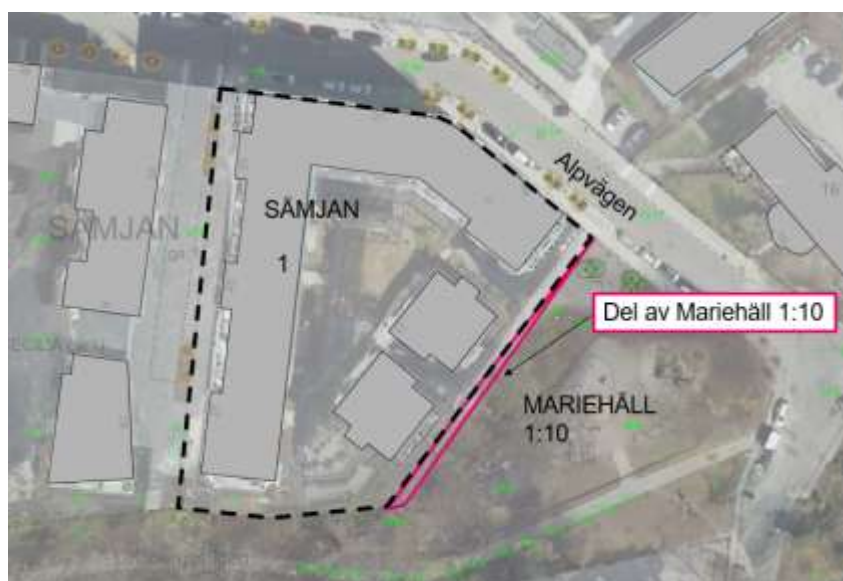
Figur 2. Berörda fastigheter inom område 1.

Del av Mariehäll 1:10 belägen intill Sämjan 1 – bakgrund till överenskommelse om fastighetsreglering

Sämjan 1, som tidigare hade beteckningen Linaberg 15, omfattas av detaljplan Dp 2009-18636-54. Efter detaljplanens antagande framkom det att de framtida bostädernas behov av brandutrymning inte fullt ut kunde tillgodoses inom kvartersmark. Del av nödvändig räddningsväg och branduppställningsplats var placerad inom stadens fastighet Mariehäll 1:10, vilken enligt detaljplanens bestämmelser utgör allmän plats med användningen park.

Staden och dåvarande ägaren till Sämjan 1, Bro Linaberg 15 AB, tecknade 2014 ett tilläggsavtal nr 2 till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Linaberg, daterad den 13 december 2011. Tilläggsavtalet syftade till att skapa förutsättningar för att brandutrymning i sin helhet skulle kunna ske inom kvartersmark. Enligt tilläggsavtalet tog ägaren till Sämjan 1 på sig att ansöka om planändring och att stå för alla utrednings- och plankostnader samt kostnader för blivande fastighetsbildningsåtgärder. Enligt avtalet skulle någon ersättning för marken inte utgå.

Aktuell markremsa inom Mariehäll 1:10 föreslås i nu aktuellt planförslag ändras till kvartersmark med ändamålet bostad. Marken utgör mark som inte får bebyggas och ges en x-bestämmelse, i syfte att ge allmänheten passagemöjlighet.



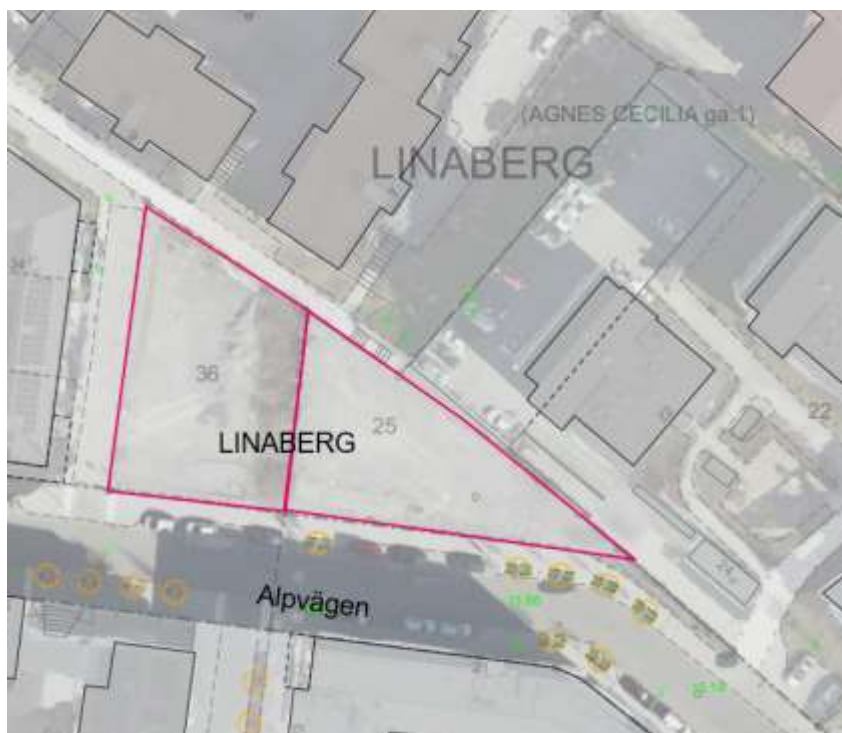
Figur 2. Berörda fastigheter inom område 2, del av Mariehäll 1:10 ska regleras till Sämjan 1.

Linaberg 25 och Linaberg 36 – bakgrund till tilläggsavtal till exploateringsavtal

Linaberg 25 som ägs av Stockholms stad och Linaberg 36 ägs av AB Stockholmshem. Fastigheterna Linaberg 25 och Linaberg 36 ingick tidigare i planförslaget för detaljplanen för kvarteret Linaberg m.m. inom Mariehäll, Dp 2009-18636-54. Ett exploateringsavtal tecknades 2011 med AB Stockholmshem genom beslut i kommunfullmäktige inför antagandet av den detaljplanen. Detaljplanen överklagades och efter domstolsbeslut från mark- och miljööverdomstolen undantogs Linaberg 25 och Linaberg 36 från detaljplanen. Exploateringsavtalet med AB

Stockholmshem kompletterades 2015 med ett tilläggsavtal. Tillägget syftade till att gemensamt pröva om Linaberg 36 (då Linaberg 19) och Linaberg 25 kunde utvecklas för bostäder.

Planarbetet har utmynnat i att fastigheterna Linaberg 25 och Linaberg 36 i sin helhet föreslås bli parkmark, med anledning av att det finns behov av fler allmänna platser för möten och rekreation i stadsdelen. Exploateringskontoret har på delegation tecknat ett nytt tilläggsavtal med AB Stockholmshem eftersom parternas intention enligt tilläggsavtalet från 2015 inte blev möjlig.



Figur 3. Berörda fastigheter inom område 3, Linaberg 25 och Linaberg 36 utgörs idag av instängslade grusade ytor.

Start-PM antogs i stadsbyggnadsnämnden i november 2020.

Förslag till detaljplan

Detaljplanen för Enigheten 25 och 26 m.fl. i stadsdelen Mariehäll möjliggör för ny bostadsbebyggelse om cirka 320 lägenheter, cirka 500 kvadratmeter kommersiella lokaler, en förskola, nya parkstråk och en justering av Enighetsvägen, Kratsbodavägen samt Bällstavägen. Justeringen av Bällstavägen möjliggör bland annat för en standardhöjning av det regionala cykelstråket som går utmed Bällstavägen. Nya målpunkter tillskapas i form av lokaler i bottenvåningen samt en ny park inom Linaberg 25 och

Linaberg 36. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 40 arbetsplatser.

Detaljplanen föreslår även att Sämjan 1 tillförs en markkremsa av Mariehäll 1:10, vilket möjliggör för att en tillfartsväg för utryckningsfordon kan tillskapas inom kvartersmark.

Genomförandetiden för detaljplanen är 8 år.



Figur 4. Föreslagen detaljplanekarta Dp 2020-09402-54.

Övriga stadsutvecklingsprojekt i området:



1. Inom fastigheten Minnet 5 planeras för cirka 100 bostadslägenheter samt lokaler i bottenvåningen.
2. Utmed Bällstavägen på andra sidan om Ulvsundavägen planeras cirka 2000 bostäder, grundskola och förskolor inom fastigheterna Bällsta 1:9 och Bällsta 1:34, intill Solvalla travbana.
3. Inom Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 planeras cirka 214 nya lägenheter i fem flerfamiljshus och en vinkelbyggnad med studentbostäder.
4. Inom Betongblandaren 10, Archimedes 2 och Vallonsmidet 8 m.fl. fastigheter planeras cirka 700 bostäder, grundskola, förskolor och kontor.

Tidigare beslut

2020-08-27	ExplN	Markanvisning för bostäder och förskola till PEAB samt inriktningsbeslut för projektet
2020-11-12	SBN	Start-PM för detaljplan Dp 2020-09402-54
2021-11-25	SBN	Stadsbyggnadsnämnden godkände komplettering av Start-PM innebärande att Linaberg 25 och Linaberg 36 samt del av Mariehäll 1:10 belägen intill fastigheten Sämjan 1 togs med i planarbetet.
2023-12-14	SBN	Godkännande av förslag till detaljplan för Enigheten 25 och 26 m.fl. inom stadsdelen Mariehäll.

Något beslut rörande förskolan eller gruppboenden har ännu inte tagits av stadsdelsnämnden, socialnämnden eller fastighetsnämnden.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering har tagits fram av exploateringskontoret och Peab för att reglera exploateringen inom fastigheterna Enigheten 25 och del av Mariehäll 1:10, se bilaga 1.

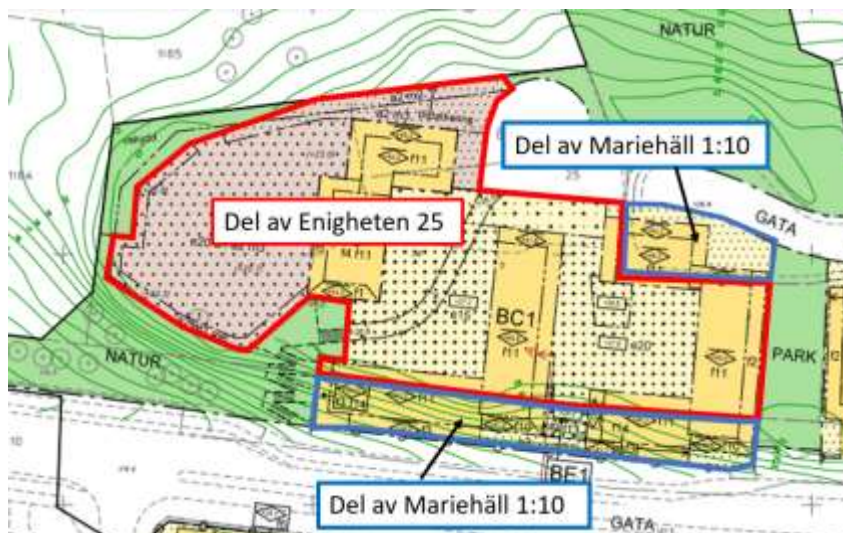
Peab avser uppföra cirka 158 lägenheter, inklusive en gruppboende omfattande sex bostadslägenheter och en lägenhet avsedd för personal och gemensamhetsyta, samt en förskola om fem avdelningar. De i gruppboenden ingående lägenheterna samt lokalen för förskolan ska förvärfvas av fastighetskontoret.

Peab innehar Enigheten 25 med tomträtt. I avtalet regleras försäljning av del av Enigheten 25 och del av Mariehäll 1:10. Blivande allmän plats inom Enigheten 25 ska regleras över till Mariehäll 1:10 utan ersättning.

Det överenskomna markpriset för bostäder är 14 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge januari 2020. Markpriset för kommersiella lokaler är 4 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för förskola 5 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, i prisläge januari 2020.

Peab förvärvar del av Enigheten 25 och del av Mariehäll 1:10 för en preliminär köpeskilling om 126 744 000 kronor.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-08-20 (dnr E2015-03807).



Figur 5. Markområden som överläts till Peab Bostad AB.

Exploateringsavtal

Förslag till exploateringsavtal har tagits fram av Peab och exploateringskontoret för att reglera exploateringen inom fastigheterna Enigheten 26 och del av Mariehäll 1:10.

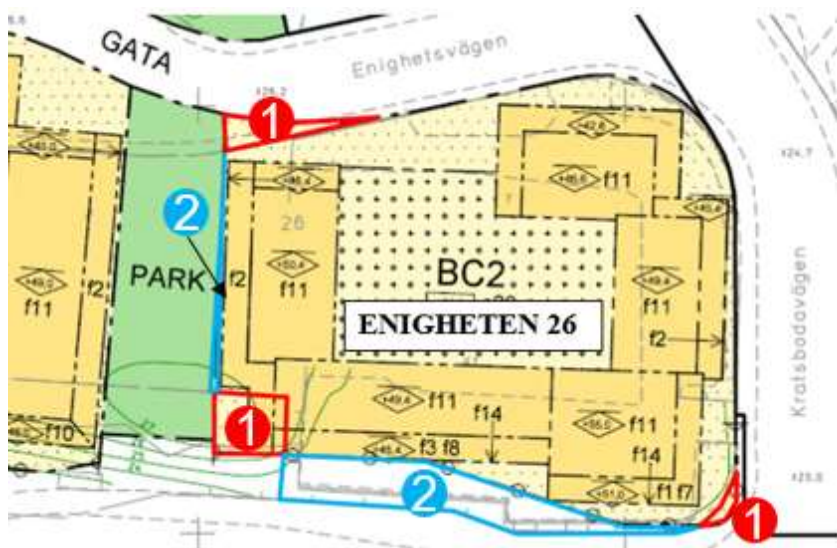
Peab avser uppföra cirka 118 lägenheter och cirka 200 kvadratmeter kommersiella lokaler. PEAB kommer förvärva en mindre delar av Mariehäll 1:10, se Figur 6.

Den preliminära överenskomna köpeskillingen för markområdet uppgår till cirka tre miljoner kronor. Köpeskillingen baseras på en beräknad totalt värdegrundande area om cirka 200 kvadratmeter ljus BTA för bostad med ett markpris på 14 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge januari 2020.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-08-20 (dnr E2015-03807).

Exploateringsavtalet reglerar även att blivande allmän plats inom Enigheten 26 ska överföras till staden utan ersättning. Av avtalet framgår även att Peab genom exploateringsbidrag ska bekosta delar av de investeringar som behöver ske inom blivande och befintlig allmän plats. Bolagets ansvar att betala

exploateringsbidrag är begränsat till de investeringar som behöver göras inom det område av detaljplanen som ligger inom område 1 enligt Figur 1. Storleken på det exploateringsbidrag som Peab ska betala bedöms överstiga 10 miljoner kronor.



Figur 6. Delar av Mariehäll 1:10 som överläts till Peab Bostad AB markerat med nummer 1. Delar av Enigheteten 26 som ska överföras till Mariehäll 1:10 markerade med nummer 2.

Avtal på delegation

Exploateringsavtal Hingsten 1 och Hingsten 2

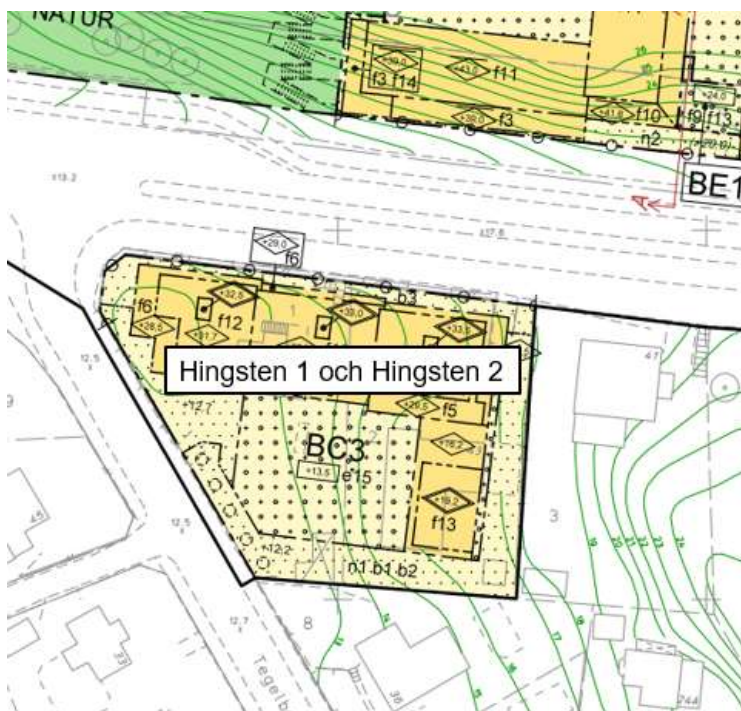
Exploateringsavtal har tagits fram av Tegelbergs Fastigheter AB och exploateringskontoret för att reglera exploateringen inom fastigheterna Hingsten 1 och Hingsten 2.

Inom Hingsten 1 och Hingsten 2 planerar Tegelbergs Fastigheter AB att uppföra cirka 45 lägenheter. Det tillskapas ingen blivande allmän plats inom Hingsten 1 och Hingsten 2 och någon marköverlåtelse är inte aktuell i detta avtal.

Exploateringsavtalet reglerar att Tegelbergs Fastigheter AB genom exploateringsbidrag ska bidra till finansieringen av vissa av de investeringar som behöver ske inom blivande och befintlig allmän plats för genomförandet av detaljplanen. Bolagets ansvar att betala exploateringsbidrag är begränsat till vissa av de investeringar som behöver göras inom det område av detaljplanen som ligger inom område 1 enligt figur 1. Storleken på det

exploateringsbidrag som Tegelbergs Fastigheter AB ska betala bedöms inte överstiga 10 miljoner kronor.

Avtalet kan tecknas av exploateringskontoret i enlighet med gällande delegationsordning när genomförandebeslutet vunnit laga kraft.



Figur 8. Fastigheterna Hingsten 1 och Hingsten 2.

Tilläggsavtal till exploateringsavtal, Linaberg 25 och Linberg 36

Med anledning av det nya planförslaget där Linaberg 25 och Linberg 36 ska utgöra park har exploateringskontoret och AB Stockholms hem reglerat ansvarsfördelningen för genomförandet.

Tilläggsavtalet reglerar att AB Stockholms hem ska överföra fastigheten Linaberg 36, som ska bli allmän plats, till staden. Exploateringsnämnden utför och bekostar sanering av Linaberg 25 och Linaberg 36 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Exploateringsnämnden utför och bekostar även projektering och byggande av parken.

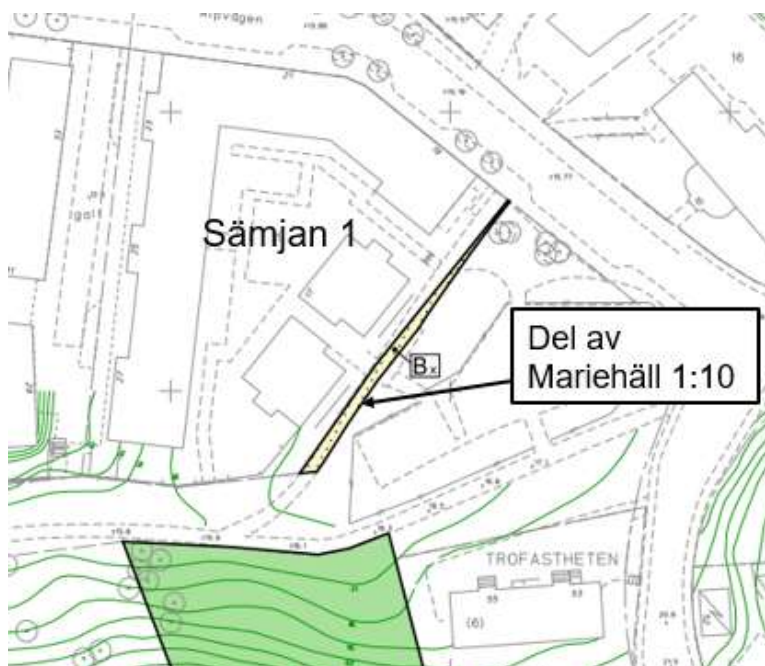
Avtalet kan tecknas av exploateringskontoret i enlighet med gällande delegationsordning när genomförandebeslutet vunnit laga kraft.



Figur 7. Linaberg 25 och Linaberg 36 som föreslås bli park.

Överenskommelse om fastighetsreglering berörande Sämjan 1 och Mariehäll 1:10

Exploateringskontoret har tecknat överenskommelse om fastighetsreglering för att genomföra markregleringen mellan Mariehäll 1:10 och Sämjan 1 i enlighet med förslag till detaljplan och mot bakgrund av tilläggsavtalet från 2014.



Figur 9. Del av Mariehäll 1:10 som ska överföras till Sämjan 1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Peab Bostad AB ska förvärva mark för en totalsumma om 129 731 000 kronor, förvärven sker vid två tillfällen.

Peab och Tegelbergs Fastigheter AB står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet inom kvartermarken. Bolagen ska även genom exploateringsbidrag bidra till finansieringen av nödvändiga investeringar.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 132,2 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 28 miljoner kronor motsvarande 155 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,63.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 132,2 miljoner kronor, varav 11,3 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gator, anläggande av ny park och parkstråk med trappkopplingar samt ledningsflyttar. Av

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

dessa utgör 7,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 39,7 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag och en mindre del av inkomster från ledningsägande bolag. Av dessa utgör 0 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter och 34,8 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostäder, förskola och lokaler beräknas till 160,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 144,6 miljoner kronor.

Projektutgifterna består främst av:

- Justering av Ballstavägen för att möjliggöra en standardhöjning av det regionala cykelstråk som löper längs med gatan, att befintlig busshållplats får nytt läge och blir mer tillgänglig, tillskapande av en angöringsficka samt trädrad längs med gatan.
- Förlängning av Enighetsvägen där befintlig vändplan flyttas till nytt läge.
- Ny park inom Linaberg 25 och Linaberg 36.
- Nya parkstråk med trappkoppling samt trappkopplingar inom naturmarken.
- Utgifter för flytt av ledningar.

Projektintäkter och inkomster består av:

- Försäljningsinkomster
- Exploateringsbidrag från Peab Bostad AB och Tegelbergs Fastigheter AB.
- Utgifter för nya ledningar, vilka staden ersätts för av berörda ledningsägare (exploateringsintäkter).

Byggaktörerna står för alla ledningsanslutningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 429 000 kronor i fast prisnivå. Detta är linje med andra projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 124 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 132,2 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 39,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,3	-0,5	-0,1	-12,9	-54,6	-52,8	-132,2
Inkomster (exkl. försäljning)	1,0	0,1	0,1	3,9	23,0	11,7	39,7
Nettoutgift (-) /- inkomst	-10,3	-0,5	-0,1	-9,0	-31,7	-41,1	-92,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	156,7	160,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	-0,3	-3,7	-0,9	-3	totalt -7,7
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,7	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	-2,3	0,0	0,0	146,9	totalt 144,6
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	-2,5	-3,7	-0,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8 mellan -0,1 och -0,2	totalt 34,8
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 7,7 miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 0 miljoner kronor och 34,8 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 144,6 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Genomförandet kommer ske i etapper och pågå under lång tid och stadens arbeten med allmän plats kommer delas upp i flera entreprenader. Finentreprenaden kommer ske allt eftersom kvarteren blir klara. Stadens ekonomi kan påverkas av konjunkturer och inflation. Även tillträde till den mark som ska säljas kommer ske vid olika tidpunkter och markpriset kan komma att påverkas av konjunkturer vilket kan komma att påverka intäkterna i projektet.

En risk och känslighetsanalys har utförts. De risker och osäkerheter som lyfts fram i projektet är framför allt:

- Konsekvenser av sprängning av berg
Inom naturmarken planeras en betongtrappa som ska förankras i berg intill kvartersmarken. Peab kommer utföra sprängningsarbeten inom sin kvartersmark och även en bit in på allmän plats för byggnation av husen. Det är oklart vilken kvalitet berget har och vilken eventuell påverkan som sprängningsarbetet kan komma att ha på berget. Det finns risk för att berget påverkas och förutsättningarna för trappans konstruktion förändras. Risk finns för att kostnaderna blir dyrare än kalkylerat. Detaljprojektering av trappan kommer ske först efter att sprängningsarbeten inom kvartersmarken har utförts och förutsättningarna för trappans konstruktion är mer kända.
- Markföroreningar och sulfidberg
Det har inte utförts några markprover avseende Bällstavägen som ska byggas om. Det finns risk för att hantering av markföroreningar kan komma innebära större kostnader än kalkylerat.

Sprängningsarbeten kommer bli aktuella för justering av Bällstavägen och det har konstaterats att det förekommer sulfidberg inom planområdet. Hanteringen av sulfidberg kan innebära större kostnader än kalkylerat.

- Framdrift av arbeten med allmän plats
Peab vill utföra markarbeten inom sin fastighet Enigheten

26 parallellt med exploateringskontorets entreprenad. Det finns risk för påverkan av projektets framdrift och även arbetsmiljö när olika entreprenader pågår intill varandra. För att minimera risken kommer Peab inte få starta upp några arbeten förrän de kan säkerställa att arbetet kan utföras på ett enligt exploateringskontoret genomförbart sätt.

- Flera entreprenader och tillträde i etapper
Kvartersmarken kommer byggas ut i etapper och eventuella förseningar i tidplanen för byggaktörerna kan medföra risker för ökade indexkostnader. Även senare tillträden än planerat kan påverka kalkylen negativt.
- Hantering av tredjeman
Arbeten utmed Bällstavägen kommer ske samtidigt som trafiken på Bällstavägen är öppen för bil, buss och regionalt cykelstråk. Det medför att hänsyn behöver tas till tredjeman och projektets kommer inte ha full rådighet över Bällstavägen utan behöver utföra arbetena i etapper. Det kan bli dyrare att bedriva entreprenadarbeten.

Kontoret har tagit höjd för dessa osäkerheter i kalkylen.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del. Riskerna som redovisats i föregående avsnitt bedöms vara hanterbara då en risk- och osäkerhetsanalys har utförts och projektet har en åtgärdsplan för att hantera riskerna.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser cirka 320 lägenheter, varav cirka 160 uppförs inom privat mark där fastighetsägaren själva väljer upplåtelseform. Peab och Tegelbergs Fastigheter AB har meddelat att deras inriktning är att bygga bostadsrätter. De planerade bostäderna som markanvisats kommer utgöras av bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2988 bostäder i bostadsrätt av totalt 4955 bostäder.

Projektet ligger i ett gott kollektivtrafikläge i närheten av befintliga busslinjer, tvärbans Solnagren och den planerade Kistagrenen. Byggande ska prioriteras i dessa områden enligt stadens mål.

I översiktsplanen pekas Bällstavägen ut som ett av framtidens urbana stråk. Genom projektet utvecklas befintligt gaturum med stadsmässig bebyggelse och förbättrade kopplingar och ett livfullt stadsrum skapas.

Lokaler

Inom projektet planeras en gruppbofast omfattande sex bostadslägenheter och en lägenhet avsedd för personal och gemensamhetsyta samt en förskola om fem avdelningar och en förskolegård.

Social hållbarhet

Genom att skapa nya målpunkter utmed Bällstavägen, genom lokaler i bottenvåningarna och den nya förskolan, samt i den nya parken så tillförs sociala värden. Det möjliggör för folk att mötas. Nya genare kopplingar skapas mellan Bällstavägen, Enighetsvägen och vidare norrut mot parkområdet vid Linabergsstigen.

Jämställdhet och trygghet

Inför inriktningsbeslutet 2020 genomfördes en jämställdhetsanalys som visade att enligt trygghetsmätningen i stadsdelen känner sig fyra procent otrygga i sitt bostadsområde. Det är fyra procent av kvinnorna och tre procent av männen som upplever det så.

Fastigheterna Enigheten 25 och Enigheten 26 har tidigare nyttjats för industri- och kontorsändmål. Det har under projektets gång varit viktigt att utveckla området till en trygg plats då den angränsar till ett naturområde som kan upplevas som otryggt. Inom den allmänna platsmarken har fokus legat på att bevara naturmarksskäraktär och tillskapa rörelser i nordsydlig riktning över den bergknalle som Enighetsvägen ligger på. Bland de genomgående gestaltungsprinciperna finns principerna om att skapa en förbättrad orienterbarhet, ökad trygghet och upplevelsen av en omhändertagen miljö.

Detaljplanen möjliggör att Bällstavägen aktiveras genom centrumverksamhet i bottenvåningen och bostäder med entré mot gatan. Förskolan planeras i slutet av Enighetsvägen med förskolegård mot naturmarken. Flera nya mötesplatser och kopplingar, bland annat genom naturmarken, medför fler människor i rörelse över dygnet vilket skapar förutsättningar för ökad trygghet.

Naturmarken, kallad Troll-Olaskogen, har såväl ekologiska som upplevelsemässiga värden. Genom slyröjning kan den bli mer genomsiktig och ges bättre ljusförhållanden.



Nya kopplingar som föreslås på allmän plats inom planområdet.

Samtidigt som Bällstavägen ska byggas om måste gatan hållas öppen för biltrafik, bussar, cykel samt gångtrafikanter. Det kan vara utmanande att skapa en miljö som känns trygg samtidigt som groventreprenaden pågår eller när utbyggnad av kvarteren sker, eftersom delar av Bällstavägen kommer tas i anspråk även då.

Barn

Den allmänna platsmarken i området utformas med särskild tanke på barn. Bland annat förändras Enighetsvägen från en bred verksamhetsgata till en smalare bostadsgata. Nya gångstråk och kopplingar genom området möjliggörs och gör att barnen kan röra sig på flera ställen utan biltrafik. En ny förskola möjliggörs med tillhörande förskolegård som även kan komma att nyttjas på kvällar och helger. På bostadsgårdarna finns förutsättningar för grönska.

Planförslaget möjliggör även för en ny park inom Linaberg 25 och Linaberg 36.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgängligheten till bostäder, byggnader och förskolor har beaktats under planprocessen och staden har informerat byggaktörerna om stadens tillgänglighetskrav. Planområdets höjdskillnader skapar dock utmaningar i placering av angöring.

Projektet bidrar till att tillgängliggöra skogen för rullstolsburna, eftersom Enighetsvägen möjliggör åtkomst till höjdens tallhällmark och vistelse i en plats i solen. Naturmarken och trappvägarna är per definition otillgängliga, men bidrar till upplevelserikedomen för alla som är fullt rörliga.

Miljömässig hållbarhet

Projektet bidrar till miljömässig hållbarhet genom åtgärder som trädplantering och grönkompensationsåtgärder genom tillskapande av ny parkmark och nya parkstråk, vilket gynnar den biologiska mångfalden. Den nya parken utformas även för att omhänderta skyfall.

Tidig miljöbedömning

De miljöfrågor som har haft betydelse för projektet identifierades i den tidiga miljöbedömningen och har sedan studerats närmare under planarbetet.

En fågelinventering och en fladdermusinventering har genomförts. Utifrån dessa inventeringar bedöms den planerade exploateringen av kvarteret Enigheten inte riskera att bryta mot artskyddet för fladdermöss och inte heller finns det risk att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses avseende fåglar.

Projektet bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte

inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Förslaget innebär rivning av byggnader inom Hingsten 1 och Hingsten 2. Byggnaderna inom Enigheten 25 och Enigheten 26 är redan rivna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som tas i anspråk i projektet är en brant slänt mellan kvarteret Enigheten och Bällstavägen, slänten bedöms ha låga rekreativa och ekologiska värden. I övrigt är det sedan tidigare hårdgjorda ytor som tas i anspråk.

I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås åtgärder för biologisk mångfald. Dessa består bl.a. av projektets utveckling av parken inom Linaberg 25 och Linaberg 36, en yta som tidigare nyttjats som parkering, samt förbättringsåtgärder och kompletteringar i anslutande skogsdunge, Troll-Olaskogen.

I Troll-Olaskogen föreslås gallring av träd och undervegetation för att och förbättra trädens livssituation. Vidare planeras fågelholkar för mindre skogsfågel och ugglor samt fladdermusholkar. Utplacering av objekt som främjar insektslivet planeras, exempelvis mulmholkar.

I den nya parken föreslås planteringar som ska erbjuda variationsrikedom med fokus på blommande och bärande växter. Som objekt föreslås ett insektshotell, fågelholk för småfågel samt faunadepå i form av dödved.

Hållbarhetskrav

Peab åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadens groventreprenad avseende allmän platsmark (parkstråk och trappkoppling undantagna) planeras påbörjas år 2028 och beräknas pågå under cirka ett års tid. Finentreprenadarbeten planeras ske vid flera olika tillfällen allteftersom bostadskvarteren färdigställs. Sista finentreprenaden beräknas till 2033.

Byggstart inom kvarteren kan ske först när staden är klar med groventreprenaden i gatorna. Peab planerar utföra sin byggnation i etapper och avser börja inom Enigheten 26.

Stadens groventreprenad beräknas pågå under 2028. Preliminär byggstart inom Enigheten 26 samt Hingsten 1 och Hingsten 2 är 2029, första inflytt beräknas till cirka 2031. Tillträde och byggstart inom till Enigheten 25 planeras till 2030 och första inflytt beräknas cirka 2033.

Bällstavägen måste hela tiden hållas öppen för trafik vilket kommer påverka bolagens möjligheter att samtidigt nyttja delar av Bällstavägen som arbetsområde. Det kan inverka på byggaktörernas tidplaner.

Risker och osäkerheter

Eftersom staden ska avvakta med finplaneringen till kvarteren succesivt byggs ut så blir stadens arbeten beroende av byggaktörernas tidplaner. Det finns risk för påverkan på stadens tidplan.

Det finns en risk att det schaktarbete som Peab ska utföra kan påverka förutsättningarna för den planerade trappan på allmän plats som ska fästas i berget.

Bergschakten i projektet är omfattande och det finns risk för att tidplanen förskjuts och därmed stadens färdigställande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Bromma stadsdelsförvaltning och socialförvaltningen.

Bromma stadsdelsförvaltning och socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet samt en förskola med fem avdelningar. Peab är informerat om stadsdelsförvaltningens och socialförvaltningens önskemål. Bolaget ska bygga bostadsrätter inom den del av projektet där gruppbostad och förskolan ingår och därmed blir det aktuellt för fastighetskontoret att förvärva lägenheterna i gruppboستaden samt lokalen för förskola med bostadsrätt.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder intill det redan utvecklade Annedal i Mariehäll och fortsätter utveckla Bällstavägen till ett urbant stråk med goda kvaliteter som kan bidra till Annedal som helhet. Ändring av användningen av fastigheten Enigheten 25 och Enigheten 26 från industri/kontor till bostäder är positiv och bidrar till att öka tryggheten på platsen. Platsen har goda kommunikationer vilket går i linje med stadens mål om att bygga i kollektivtrafiknära områden. Det är också bra att parken inom Linaberg 25 och Linberg 36 blir säkerställd genom detaljplan och genomförandeavtal.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor)
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal